

УДК 711.4

**ТРАНСФОРМАЦИЯ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ  
ВОСТОЧНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА В НОВОПОЛОЦКЕ****М.М. ШЛЕЙМОВИЧ***(Полоцкий государственный университет)*

*Рассматриваются актуальные вопросы застройки Восточного жилого района Новополоцка – возникшие сложности в дальнейшем территориальном развитии Новополоцка из-за нехватки свободных земельных участков для сооружения многоэтажных жилых домов, после решения по размещению района малоэтажного жилищного строительства между городом и деревней Экимань, принятого в девяностых годах прошлого столетия. За период формирования жилого района был разработан ряд проектов, вырабатывались различные приемы застройки. Исследуются и анализируются проектные решения детальной планировки Восточного жилого района Новополоцка, прослеживается их эволюция и трансформация, включая предложения по его архитектурному облику. Исторический экскурс поможет в выборе будущего окончательного градостроительного решения планировки и застройки этого жилого района.*

**Введение.** К настоящему времени основные работы по жилищному строительству сосредоточены на восточной окраине Новополоцка. Застройка микрорайона № 8 близится к завершению. Земельный участок, предназначенный для размещения микрорайона № 9, освобождается от транзитных инженерных коммуникаций и может беспрепятственно застраиваться. Дальнейшее строительство планируется с использованием территории, ранее намеченной для сооружения второй очереди завода «Измеритель». Тем не менее окончательное планировочное решение Восточного жилого района остается проблемным.

В конце 1990 – начале 1991 года Витебским облисполкомом был оформлен отвод земельного участка площадью 150,7 га между существующей городской застройкой и деревней Экимань для индивидуального жилищного строительства ОАО «Полимир». Основанием для выбора площадки стали проработки в БелНИИГрадостроительства схемы комплексной территориальной организации Полоцкого района. В действующих в то время строительных нормах и правилах четко оговаривалось, что «районы индивидуальной усадебной застройки в городах не следует размещать на главных направлениях развития многоэтажного строительства на перспективу». Именно районы, расположенные восточнее микрорайонов № 8, 9, оставались единственными для продолжения развития застройки Новополоцка (в соответствии с генеральным планом, если исключить переход на правый берег). При этом на стратегически важных территориях творческой мастерской архитектора Ю.В. Шпита разрабатывается проект застройки поселка в составе трех микрорайонов на 4200 жителей из одно-двухэтажных домов [2]. Это не вызвало какого-либо общественного резонанса, так как забота о перспективах территориального развития и многоэтажного строительства была не актуальной, жилищное строительство в девяностые годы стало приостанавливаться и значительно сокращаться. Зарождалось и другое отношение к развитию поселений – начало проявляться стремление к переходу от преобладающего в советское время коллективного жилища к усадебной застройке [1]. Со временем становится ясно, что многоэтажное строительство все же востребовано, без него невозможно решить жилищную проблему. Восточный жилой район (рис. 1) как завершающий левобережное развитие Новополоцка приобретает наиважнейшее значение в перспективах застройки Новополоцка. Его формирование началось сорок лет назад.

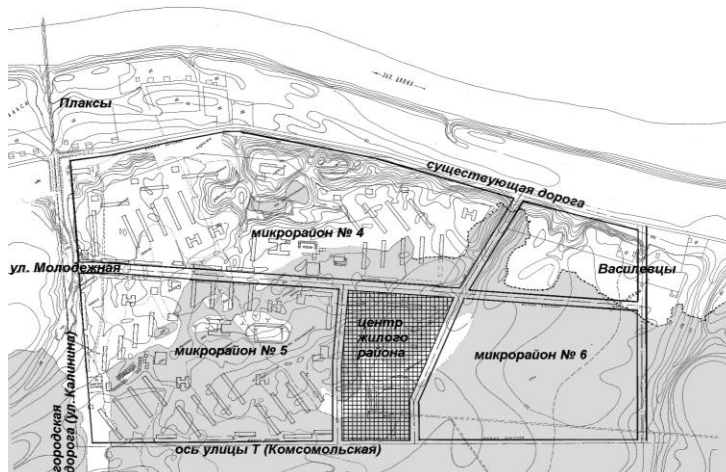


Рис. 1. Схема проекта детальной планировки Восточного жилого района 1967 года

**Проект детальной планировки нового жилого района 1966 года.** В связи с завершением в 1964 году строительства через территорию Белорусской ССР северо-западного ответвления мощного трансевропейского нефтепровода «Дружба» создавались благоприятные условия для создания дополнительных нефтехимических производств на основе сырьевых ресурсов Полоцкого нефтеперерабатывающего завода. В Высшем Совете народного хозяйства СССР принимается решение «о начале строительства в 1964 году химического комбината вместо строительства объектов по производству химической продукции в составе Полоцкого нефтеперерабатывающего завода». Таким образом, в городе начинается сооружение еще одного крупнейшего градообразующего предприятия.

К этому времени Советом Министров БССР утверждается разработанный Витебским «Облпроект» генеральный план развития Полоцка, где Новополоцк рассматривался как составная часть единого 200-тысячного города, административно-хозяйственного и культурного центра Витебской области. Развитие Новополоцка планируется в восточном направлении, навстречу Полоцку.

После организации в Новополоцке крупнопанельного домостроения темпы жилищного строительства значительно возросли. Пятиэтажная застройка требовала больших земельных территорий.

Витебские архитекторы продолжали уточнять перспективы дальнейшей застройки города. Целью очередных проработок Проектного института, которые были проведены по заданию дирекции химического комбината, стало определение мест размещения жилья для работников будущих химических производств предприятия.

В августе 1967 года был разработан проект детальной планировки нового жилого района, выполненный авторским коллективом архитектурно-планировочной мастерской «Облпроект» в составе архитекторов А.А. Бельского, А.Ю. Даниловой, Р.П. Княжище, инженера Е.М. Либермана. Новый жилой район размещался на земельном участке протяженностью два километра, юго-восточнее улицы Калинина, от строящихся микрорайонов № 2 и 3 вдоль реки Западной Двины. Границами района на юге становится скоростная пассажирская магистраль, которая должна была соединить города Полоцк и Новополоцк с промышленным комплексом, а на востоке обширный овраг у деревни Василевцы. Значительная часть всей площадки общей площадью в 240 гектаров была в основном покрыта лесом и заболоченным мелколесьем. Только полоса у бровки верхней террасы шириной 200...300 м и протяженностью около 1100 м была совершенно свободна. Авторы проекта предложили построить ее в первую очередь.

По планировочной схеме жилой район формировался на продолжении магистральной улицы Молодежной и состоял из трех микрорайонов и общественного центра. По замыслу проектировщиков, от центра, который занимал узловое положение, предусматривались удобные связи посредством скверов и широких бульваров с микрорайонами и лугопарком, проектируемым вдоль реки.

Из всего комплекса жилого района как первоочередная задача детально разбиралось градостроительное развитие двух очередных микрорайонов и центра. Со стороны реки создавался микрорайон № 4, а с другой стороны улицы Молодежной – микрорайон № 5 с общественным центром.

Придавая особое значение приречным территориям, в пояснительной записке проекта разъяснялось: «...северо-восточная часть микрорайона № 4 представляет собой панораму, хорошо обозреваемую с проектируемого парка, а также с противоположной стороны реки на подъездах к городу. Поэтому на данном участке применены девятиэтажные дома башенного типа, которые запроектированы в определенном ритме с пятиэтажной застройкой и Дворцом пионеров. ...Объемно-пространственное решение микрорайонов основано на повторяющемся ритме группы домов, состоящих из многосекционных девяти- и пятиэтажных крупнопанельных жилых зданий».

В общественном центре жилого района были выделены обособленные участки для строительства учреждений городского значения – больницы и высшего учебного заведения. Предлагалось и новое место для размещения автовокзала – вблизи мостового перехода у подножья верхней террасы Западной Двины [2].

Планировка Восточного жилого района (см. рис. 1) в разработанном проекте не вызвала споров, но решения застройки были явно не удачными. При обсуждении проекта в Новополоцке, о чем свидетельствует заметка главного архитектора города В.И. Изергина «Зодчие в поиске», опубликованная в газете «Химик», «было высказано много критических замечаний. В частности, говорили об однообразной и скучной застройке, неинтересной в силуэтном отношении, о недостаточном использовании рельефа местности».

**Проект детальной планировки Восточного жилого района 1974 года** (рис. 2). Новый проектный институт, Минский филиал Центрального проектного и научно-исследовательского института по градостроительству (с 1976 года – БелНИИГрадостроительства), приступивший в 1970 году к работам по городу Новополоцку, разработал другой сценарий развития городов. Общий градостроительный замысел в работе «Генеральный план г. Полоцка-Новополоцка» (авторы Г.Е. Булдов, М.М. Трегубович, В.П. Чернышов) предусматривал на первую очередь строительства интенсивное развитие Новополоцка на левом берегу Западной Двины с переходом на правобережные территории. Теперь планировка восточной части города формировала въезд в город со стороны Полоцка, который завершал застройку на

левобережье Западной Двины. На территории от улицы Калинина, после строящихся микрорайонов № 4 и 5, разработчики пересмотрели ранее принятые решения и подготовили новый проект детальной планировки Восточного жилого района (авторы Г.И. Беликов, Л.М. Пилатович). Согласно пояснительной записке проект ставил две цели: «создание единой линейной композиции, которая начинается на въезде и завершается общественным центром города», и организация «выразительного силуэта со стороны реки».

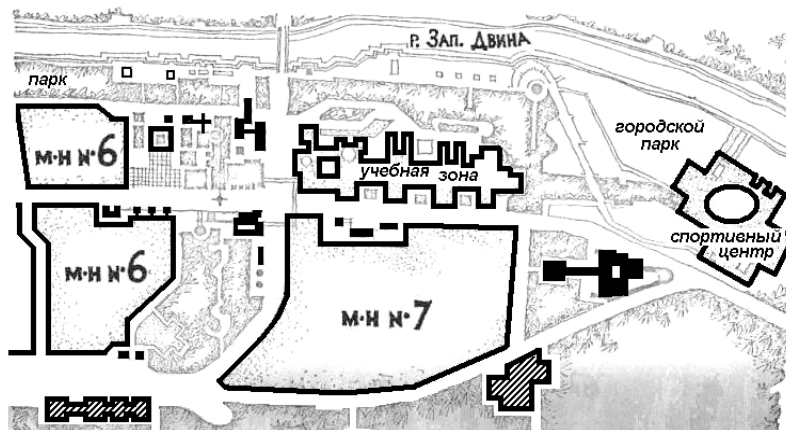


Рис. 2. Схема детальной планировки Восточного жилого района 1974 года

На территории жилого района были размещены объекты, сгруппированные в 6 зон по функциональному признаку: селитебную площадью 40,4 га (7 микрорайон); учебную площадью 40 га для комплекса Новополоцкого политехнического института; общественного центра жилого района; лесопарковую; спортивного центра со стадионом на 30 000 зрителей, рассчитанного на обслуживание Полоцка и Новополоцка; городского парка вдоль побережья Западной Двины. Одним из важнейших достоинств проекта стало архитектурно-пространственная организация района, где здания повышенной этажности создавали выразительный силуэт района. Авторы акцентировали внимание на въезде в город со стороны Полоцка и предложили здесь сооружение группы высотных объемов комплекса общежитий [2].

В одно и то же время с выпуском чертежей произошло событие, сделавшее невозможным реализацию проекта. В октябре 1974 года стало известно о размещении в городе приборостроительного завода. С участием Госстроя БССР был выбран земельный участок на территории будущего микрорайона № 7 с углублением на расстояние 200 м от красной линии улицы Молодежной.

**Проект детальной планировки Восточного жилого района 1977 года** (рис. 3). Для обеспечения беспрепятственного развития города в связи с размещением на территории Восточного жилого района промышленного предприятия (завода «Измеритель») в 1977 году БелНИИГрадостроительства было завершено выполнение очередного «Проекта детальной планировки Восточного жилого района» (автор Р.Л. Артемчик). По существу в проекте было пересмотрено планировочное решение на значительной части городской территории площадью 384 га, расположенной восточнее улицы Калинина, где предусматривалось расселить 40 тысяч человек. Принципиальным изменением предшествующей работы по детальной планировке стало размещение селитебной зоны для микрорайона № 7 на территории, планируемой ранее для учебных зданий, включая политехнический институт и другие образовательные заведения.

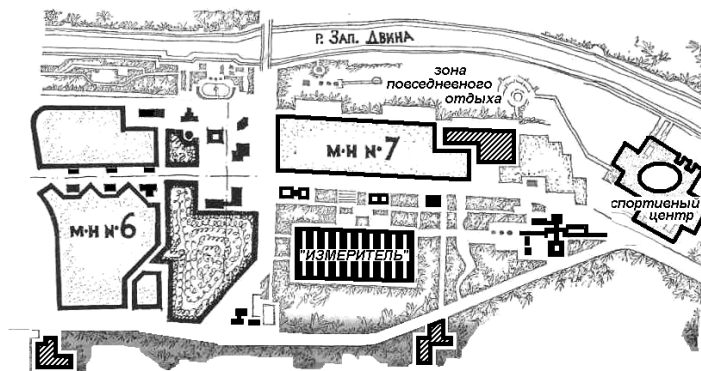


Рис. 3. Схема детальной планировки Восточного жилого района 1977 года

Учитывая решение о создании мостового перехода через Западную Двину с организацией трамвайного движения, важное место в архитектурно-пространственной организации жилого района придавалось формированию этой части жилого района. На въезде в город со стороны Полоцка, как и в предыдущем проекте, предлагалось сооружение группы высотных зданий общежитий. Здесь же сохранилась и формирующая городской парк-набережную спортивная зона со стадионом. Общественный центр жилого района сохранялся на участке между шестым и седьмым микрорайонами, только несколько уменьшался по территории, но получал ярко выраженное линейное развитие за счет сосредоточения основных объектов культурно-бытового назначения на центральной улице города, в том числе в зеленой 200-метровой зоне вдоль завода «Измеритель». Для культурно-просветительских объектов определена территория вблизи примыкающего к шестому микрорайону сохраняемого 30-гектарного лесного массива, превращаемого в городской лесопарк. В центре планировочного района получает завершение создание форумной площади с размещением административно-управленческих и общественных организаций (в том числе гостиничного комплекса с рестораном и кафе) [2]. По-прежнему особое внимание придается восточной окраине, формирующей въезд в город со стороны Полоцка.

**Проект детальной планировки жилого района завода «Измеритель» (Восточного жилого района) 1984 года** (рис. 4). Принятое решение по увеличению территории жилого района за счет дополнительного строительства микрорайонов № 8 и 9 привело к корректировке проекта детальной планировки Восточного жилого района. Работа была выполнена по заказу Управления по строительству и архитектуре Витебского облисполкома, архитектурной мастерской № 1 Института БелНИИГрадостроительства и получила наименование «Проект детальной планировки жилого района завода «Измеритель» (авторы А.Г. Актеньев, С.В. Стальмошенко).

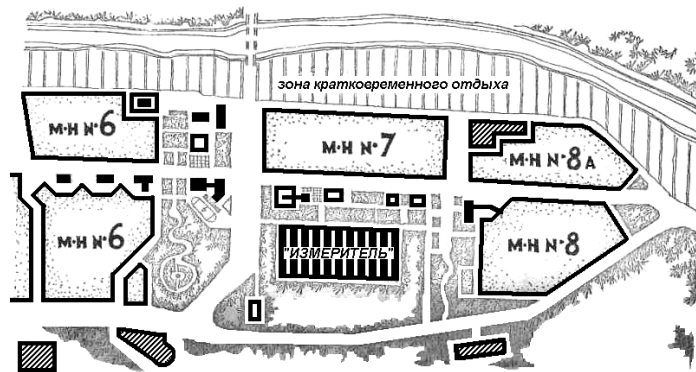


Рис. 4. Схема проекта детальной планировки Восточного жилого района 1984 года

В пояснительной записке подчеркивалось «...корректировка проекта детальной планировки жилого района «Измеритель» обусловлена необходимостью размещения нового жилищного строительства в городе Новополоцке на период 1985 – 1995 годов». Для обеспечения связи с ранее запроектированными и существующими районами строительства в состав проектируемого района площадью 420 га включили микрорайон № 7 и производственные площадки завода «Измеритель».

Авторы проекта утверждали: «...жилые образования микрорайонов № 8 и № 9 запроектированы с учетом использования лучших традиций жилищного строительства города Новополоцка на территории микрорайона № 5...» [2]. Проектом практически повторяется контур застройки в соответствии с предыдущей разработкой. Авторы сохраняют идею создания въезда в город, считая возможным сделать акцент за счет жилищного строительства.

**Корректировка проекта детальной планировки жилого района завода «Измеритель» 1989 года** (рис. 5). В начале 1989 года завершаются основные проработки технико-экономических обоснований генерального плана г. Полоцка-Новополоцка. В проекте записываются выводы: «...результаты вариантного сопоставления возможного территориального развития Полоцка и Новополоцка подтвердили принципиальную жизнеспособность основной концепции действующего генерального плана, которая предполагала создание системы расселения с преимущественным развитием на правом берегу Западной Двины». В дополнение по сокращенной программе разрабатывается другой документ, в конечном итоге названный «Корректировка проекта детальной планировки района завода «Измеритель» в г. Новополоцке» (авторы А.Г. Актеньев, Г.Ф. Пальчевская). Как указано в пояснительной записке, к моменту начала разработки проекта часть проектируемого жилого района была уже построена, «переживает процесс активного освоения». Далее подчеркивается, что «район «Измеритель» – составная часть Восточного жилого района. В структурной организации и функциональном зонировании изменений немного. Но принимается решение отнести створ нового мостового перехода на восточную окраину. Основными функциональными зонами

становятся предприятие «Измеритель» и его учебный комбинат; жилые микрорайоны № 6 – 9; общественный центр Восточного жилого района с лесопарковой зоной; уникальные природные ландшафты пойменной территории реки Западной Двины [2].

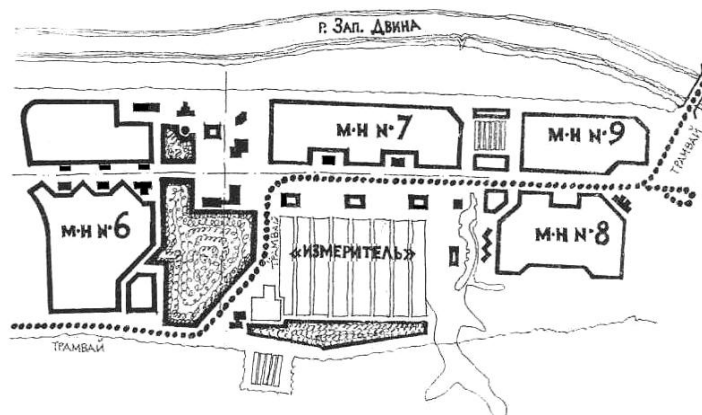


Рис. 5. Схема проекта детальной планировки Восточного жилого района 1989 года

**Структурный план южной зоны района завода «Измеритель»** (рис. 6). В 1998 году по заданию горисполкома в БелНИИП градостроительства закончили разработку крупной градостроительной работы под названием «Структурный план южной зоны района завода «Измеритель» в городе Новополоцке» (автор проекта А.Г. Акентьев).

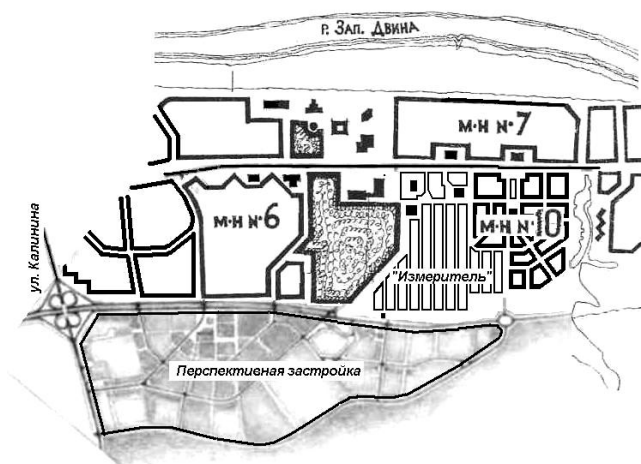


Рис. 6. Схема структурного плана района завода «Измеритель»

В материалах проекта обосновывается возможность значительного развития городского строительства на площади 280 га в границах на западе по улице Калинина, на севере – по улице Комсомольской, на востоке – по водотоку вдоль микрорайонов № 8 и 9, на юге – вдоль окраины коммунальной зоны. Как утверждается в пояснительной записке, основой для проектирования, его обоснованием стала «рабочая гипотеза разрабатываемого БелНИИП градостроительства генерального плана развития г. Новополоцка на период до 2010 года». При этом, по мнению авторов, «...важным положением выступает масштабное производственно-технологическое перевооружение предприятий нефтехимического комплекса – производственных объединений «Нафтан» и «Полимир», следствием которого станет значительное улучшение экологических параметров городской среды и сокращения величины санитарно-защитной зоны промышленного узла». С другой стороны, анализируя реализацию действующего генерального плана г. Полоцка-Новополоцка, авторы посчитали, что «время, прошедшее со времени разработки генплана, – это уже 25 лет, внесло свои коррективы в «классическую» линейную планировочную модель города». Примеров, которые позволили «...сделать вывод о нежизнеспособности “чистого” зонирования генерального плана и его общего планировочного развития по “линейному” принципу» было перечислено много. Среди них – размещение в восточной части города в зоне жилищного строительства производственного предприятия «Измеритель», а в коммунальной – комплекса Полоцкого государственного университета. Также в число отступлений от «линейного развития», по мнению проектировщиков,

послужило строительство хлебозавода, микрорайонов № 8, 9, создание новых районов жилой усадебной застройки «Междуречье», «Экимань» и др.

Учитывая эти положения и исходя из принятой концепции был разработан проект. Протицируем пояснительную записку: «Четыре варианта проектного решения были выполнены на основе двух сценариев. Первый сценарий предполагал освоение свободного пространства вдоль улицы Комсомольской на глубину до 0,8...0,9 км с созданием относительно автономной обслуживающей улично-дорожной сети. Второй сценарий предполагал освоение свободного пространства вдоль улицы Комсомольской на глубину до 1,3...1,4 км с созданием динамически развивающейся общегородской улично-дорожной сети, а также выносом грузового движения с улицы Комсомольской на участке 5 и 6-го микрорайонов».

Предварительное рассмотрение проектных предложений состоялось в Новополоцком горисполкоме 27 января 1999 года. Предпочтение было отдано варианту № 3 по второму сценарию.

Окончательным планом южной зоны района завода «Измеритель» предлагалось создать три градостроительных узла: на пересечении улиц Комсомольской и Дружбы; в предзаводской зоне хлебозавода; на улице Молодежной, у центральной части микрорайона № 7. В узлах намечалось создание «архитектурного ансамбля зданиями и сооружениями повышенной этажности» и «намечено преимущественное размещение объектов, ориентированных на культурно-бытовое обслуживание горожан». Но общая этажность по проекту не должна была превышать 4-х этажей. «Квартальный характер застройки проектируемого района призван исключить долгий перечень недостатков микрорайонной застройки», – признали авторы. Для наружных стен предлагалось использовать кирпич в качестве основного строительного материала. В результате по этому проекту для жилищного строительства в городе дополнительно предлагалось использовать территорию в 40 га, из них – в районе завода «Измеритель» 19 га. Однако, исходя из благоприятных экологических предпосылок (с учетом уменьшения количества переработки нефти), авторы не отметили факт неминуемой вырубки существующего лесного массива на большей части земельного участка [2].

**Заключение.** Исследование показывает, что трансформация градостроительных решений Восточного жилого района свидетельствует об устойчивой тенденции к превращению Восточного жилого района в высокоурбанизированную зону городской застройки. Левобережное территориальное развитие Новополоцка не имеет альтернативы, поэтому сосредоточение в Восточном жилом районе городского жилищного строительства является неизбежным. Планировочные решения микрорайонов № 8 и 9, созданные 20 лет назад, не учитывают всех обстоятельств сегодняшнего градостроительства. Прежде всего, в постоянных перепланировках утрачено то обстоятельство, что застройка восточной окраины жилого района формирует въезд в город со стороны Полоцка. В этой связи представляется целесообразным обратить особое внимание на будущую застройку микрорайона № 10. Одним из вариантов решения проблемы могло бы стать увеличение плотности застройки свободных земельных участков для обеспечения максимальной эффективности использования незастроенных территорий. В настоящее время, накануне начала работ по проектированию застройки микрорайона № 10, такие выводы приобретают особую актуальность. На наш взгляд, следует отказаться от среднеэтажной застройки и рассмотреть вариант с применением жилых зданий повышенной этажности. Прием контрастного по отношению к существующей застройке применения высотного домостроения на отдельной городской территории позволит получить выразительное архитектурное решение. Новополоцк нуждается в крупных градостроительных доминантах, которые всегда присутствовали в разработанных проектах планировки, поэтому нельзя упускать представившуюся возможность создания уникального архитектурного облика Восточного жилого района при проектировании нового жилого образования, микрорайона № 10. Вместе с тем работа БелНИИГрадостроительства «Структурный план южной зоны района завода «Измеритель» в городе Новополоцке» более чем спорное решение. Пятидесятилетняя история создания селитебной части Новополоцка показывает, что все поколения жителей, городских властей и проектировщиков всегда единодушно считали, что строительство следует вести с сохранением окружающих город лесных массивов. Санитарные вредности мощного производственного комплекса промышленных предприятий химического профиля всего в 4,5 км от жилых территорий все же оказывают на город негативное воздействие. Более того, со временем возможен пересмотр величины утвержденной санитарно-защитной зоны в сторону ее увеличения, а реализация в полном объеме «Структурного плана...» может стать крупной градостроительной ошибкой.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Иодо, И.А. Основы градостроительства и территориальной планировки: учебник для вузов / И.А. Иодо, Г.А. Потаев. – Минск: Универсал-пресс, 2003. – 216 с.
2. Шлеймович, М.М. Новополоцк: год за годом (история, архитектура, строительство) / М.М. Шлеймович. – Минск: Беларусь, 2008. – 439 с.

Поступила 19.05.2009